

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER UN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE.

INDICE

1. PREMESSA
2. FINALITA' DI PUBBLICO INTERESSE
3. OGGETTO DELLA PROPOSTA
4. DURATA DEL CONTRATTO
5. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE
 - 5.1. Opzioni
6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE
7. DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE, GIORNATA INFORMATIVA E SOPRALLUOGO
 - 7.1 Documentazione
 - 7.2. Giornata informativa
 - 7.3. Sopralluogo
 - 7.4. Chiarimenti
8. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA
9. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA
10. ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE
11. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE
12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI
13. DISPOSIZIONI FINALI

1. PREMESSA

Il Comune di Bologna, a seguito di delibera di Consiglio DC/PRO/2023/45 N. Repertorio: DC/2023/42 N. P.G.: 439053/2023 del 27/06/2023 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEGLI INDIRIZZI FINALIZZATI ALL'AVVIO DELLE PROCEDURE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE", intende avvalersi del partenariato pubblico-privato ad iniziativa privata, ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 e visto l'art.15 del D.Lgs. 201/2022 in quanto applicabile ai servizi pubblici, per conseguire proposte in finanza di progetto aventi ad oggetto la "riqualificazione, manutenzione e gestione unitaria" dei servizi nei seguenti ambiti:

1. *ENERGETICO,*
2. *GESTIONE DEGLI IMPIANTI A RETE,*
3. *GESTIONE IMMOBILIARE.*

Il presente avviso, unitamente alla documentazione allegata, è funzionale a illustrare agli operatori economici, in condizioni di massima trasparenza, imparzialità e concorrenza:

- le caratteristiche tecniche ed economico-finanziarie dell'operazione;
- gli elementi essenziali che la proposta dovrà contenere al fine di valutarne la fattibilità e comunque la rispondenza alle esigenze di interesse pubblico dell'Amministrazione;
- le caratteristiche giuridico-amministrative e procedurali dell'operazione di finanza di progetto a iniziativa privata.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento; si intende infatti sollecitare la presentazione, da parte di operatori economici, di proposte relative ad una concessione di servizi da valutare sotto il profilo della sostenibilità e convenienza ex art. 175 comma 2, e sotto il profilo della rispondenza agli obiettivi di interesse pubblico previamente definiti e resi noti sub punto 2) e con la documentazione richiamata dall'Avviso stesso e messa a disposizione degli operatori.

Si specifica sin d'ora che la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola Proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di legge.

L'Amministrazione potrà comunque non ritenere di pubblico interesse alcuna delle Proposte pervenute, non dando corso alla successiva fase di gara per l'aggiudicazione della concessione. Anche nel caso in cui l'Amministrazione individui una Proposta di pubblico interesse, la stessa dovrà ritenersi comunque libera di non procedere all'indizione della gara per l'aggiudicazione della concessione. In entrambi i casi, gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione.

Ugualmente, le Proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, che, a valle delle risultanze dell'Avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

La presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui l'Amministrazione Comunale non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa e ad alcun titolo in conseguenza della presentazione di una proposta in riscontro al presente avviso.

2. FINALITA' DI PUBBLICO INTERESSE

Attraverso il presente avviso, l'Amministrazione intende ricercare un partner contrattuale per perseguire gli obiettivi della *Missione Clima* e implementare un nuovo modello di collaborazione pubblico-privato per l'accorpamento in un unico sistema di gestione in concessione di tutti i servizi di manutenzione attivi su edifici e impianti comunali, tra cui: gli impianti a rete, il servizio energia integrato, la gestione immobili (e quindi il loro efficientamento dal punto di vista energetico) e altri servizi accessori. La gestione unitaria di detti servizi è funzionale alla produzione diretta di "*energia pulita*", all'intervento sugli stabili con soluzioni di efficientamento energetico, alla significativa riduzione delle emissioni di CO₂, ottimizzando i consumi e le modalità gestionali delle risorse, grazie anche alla capacità di raccogliere dati dai sensori che alimenteranno il *Gemello Digitale* della città, l'altro strumento chiave della *Missione Clima*.

L'Amministrazione fornisce pertanto gli elementi essenziali per la conoscenza delle attuali caratteristiche di gestione dei servizi nonché indicazioni, sulla cui base, partendo dal quadro esigenziale minimo - illustrato più nel dettaglio nell'Allegato ZERO - il Proponente potrà sviluppare ed integrare, applicando il proprio know how tecnico ed expertise, la proposta. Tali indicazioni, sinteticamente sotto riportate, costituiranno le direttrici in relazione alle quali l'amministrazione orienterà la propria preferenza:

- prospettiva di neutralità climatica al 2030: implementazione di una strategia che preveda il superamento delle fonti fossili e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la produzione di "*energia pulita*" anche da impianti fotovoltaici con l'obiettivo di una drastica e consistente riduzione delle emissioni di CO₂ ;
- riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico degli edifici-oggetti-impianti oggetto dell'iniziativa di partenariato mediante la realizzazione di interventi di efficientamento energetico (ad esempio: pompa di calore, sostituzione infissi, realizzazione di cappotti, sistemi di Building Automation and Control System, illuminazione adattiva e sistemi di smart lighting per impianti di pubblica illuminazione, ecc.);
- sistemi di gestione dei servizi inseriti nell'oggetto dell'iniziativa di partenariato mirati all'implementazione di tecniche e sistemi innovativi in grado di comportare la riduzione dei consumi, economie di scala e miglioramento degli attuali standard in uso.

3. OGGETTO DELLA PROPOSTA

L'elenco degli edifici e degli impianti oggetto della proposta è indicato nell'Allegato UNO.

Il Proponente, sulla base dell'esperienza maturata nell'ambito di gestioni patrimoniali complesse e del proprio know how tecnico ed expertise, potrà eventualmente ampliare l'oggetto della proposta, ricomprendendovi ulteriori edifici-oggetti-impianti e servizi che concorreranno a determinare il Valore Stimato della proposta.

Sono da ricomprendere nella proposta le seguenti attività:

Gestione immobiliare

- + Manutenzione edile ed impiantistica degli immobili, compresi i bagni pubblici comunali. L'immobile deve essere considerato come entità complessiva con tutte le componenti edilizie ed impiantistiche presenti – nessuna esclusa e con le modalità indicate per i vari impianti e componenti, sistemi anticaduta ecc. – comprese le pertinenze esterne quali recinzioni, cancelli, pavimentazioni (ad esclusione delle pavimentazioni antitrauma funzionali ai giochi e/o arredi), vialetti di ingresso, illuminazione esterna pertinenziale, con esclusione del “Verde e giochi esterni” e di quanto diversamente indicato al capo “Interferenze operative con altri appalti di servizi manutentivi del Comune di Bologna ed esclusi dal perimetro oggetto del presente PPP” (cfr. Allegato ZERO). La gestione della manutenzione deve essere considerata prodromica e funzionale al regolare utilizzo in conformità alla destinazione d’uso e quindi alla disponibilità dell’immobile stesso. Devono essere comprese anche le cd. “manutenzioni civili” quali ad esempio, arredi interni - avvolgibili - tende interne ed esterne ecc.
- + Servizio Energetico Integrato – Total Energy Service – comprendente la fornitura dei vettori energetici entranti nell’edificio, la riqualificazione dei sistemi edificio impianto, la gestione, l’esercizio e la “totale manutenzione” degli impianti stessi nella logica del full risk declinata nel seguito del presente documento. Per gli impianti di Climatizzazione il servizio è equiparabile al Servizio Energia.
- + Tutti gli impianti tecnologici e speciali: impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti elettrici, idrico sanitari-fognari e, a titolo non esaustivo, gli impianti antintrusione, rivelazione e segnalazione incendi, sistemi di sicurezza per evacuazione e diffusione sonora, illuminazione di emergenza, impianti tvcc a circuito chiuso, impianti TV e satellitari ecc.
- + Impianti di sollevamento: ascensori, montacarichi, servoscale, piattaforme elevatrici, scale mobili ecc.
- + Tutti i presidi antincendio: estintori portatili, manuali o carrellati – nspi antincendio – idranti a muro e sottosuolo – impianti idrici antincendio – impianti di estinzione incendi – porte tagliafuoco – segnaletica antincendio di sicurezza ecc.
- + servizi di Information Communication Technology – ICT relativi a reti telefoniche, dati e informatiche esclusi gli apparati attivi (ad esempio: switch, apparato telefonico, centralino)
- + Cabine elettriche di trasformazione Mt/Bt.
- + Gruppi elettrogeni.
- + Gruppi di continuità.
- + Impianti amplifonici comprensivi dell’operatore laddove richiesto dal Concedente.
- + Impianti fotovoltaici esistenti e quelli di nuova installazione.

Impianti a rete

- + Impianti di pubblica illuminazione e semaforici.
- + Impianti speciali e di sollevamento acque meteoriche del Tunnel Ravone.
- + Impianti di videosorveglianza cittadina.
- + Impianti di illuminazione campi sportivi a libera fruizione.
- + Impianti elettrici a servizio di mercati cittadini.
- + sistemi di limitazione del traffico.

Altri oggetti

non ricompresi nella gestione immobiliare di cui al punto precedente, ma elencati nell'Allegato UNO di definizione del perimetro

- + Impianti di sollevamento.
- + Cabine elettriche di trasformazione Mt/Bt.
- + Gruppi elettrogeni.
- + Gruppi di continuità.
- + Impianti amplifonici mobili da rendere disponibili per manifestazioni.
- + Depurazione acque reflue.
- + Presidi antincendio.
- + Fontane e fontanelle cittadine.
- + Cippe e lapidi.

e comunque tutto quanto specificato nell'Allegato UNO.

Servizi accessori

- + Servizi di vigilanza degli immobili e gestione della centrale allarmi e pronto intervento
- + Presidio, igienizzazione e pulizia dei bagni pubblici ubicati sul territorio comunale.

Servizio di fornitura gas naturale per gli edifici specificati nell'Allegato UNO di definizione del perimetro.

Il tutto come meglio descritto nei seguenti allegati al presente avviso:

1. Allegato ZERO – Visione strategica e aspettative del Comune di Bologna
2. Allegato UNO – Definizione del perimetro
3. Allegato DUE – Consumi energetici

4. DURATA DEL CONTRATTO

La Concessione avrà una durata di 15 anni dalla data di sottoscrizione del Contratto.

5. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

La proposta dovrà indicare il Valore Stimato della concessione calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023 e quindi tenendo conto degli elementi ivi indicati, tra cui:

- a) il canone annuo stimato non potrà essere superiore alla spesa prevista dal Comune di Bologna negli strumenti di programmazione economico finanziaria e pari a netti euro 25.912.602,60.
- b) il contributo pubblico per la realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici che il proponente giudicherà idonei per l'installazione, sulla base di quanto previsto dall'Allegato ZERO, fino a netti euro 18.000.000.

5.1. Opzioni

La proposta potrà prevedere la disponibilità del Concessionario ad accantonare annualmente, sia contabilmente sia finanziariamente, un importo da determinare sulla base delle proprie strategie aziendali e delle considerazioni economico- finanziarie (anche in relazione all'equilibrio del Piano Economico Finanziario), da destinare alla realizzazione e gestione di interventi che, fermo restando i limiti stabiliti dall'art. 189 del D.Lgs. 36/2023, potranno interessare i seguenti ambiti:

- interventi manutentivi ordinari o straordinari di componenti edilizi ed impiantistici su edifici del patrimonio comunale,
- interventi di pronto intervento e messa in sicurezza di edifici comunali con sistemi provvisori quali sistemi di puntellamento, ponteggi provvisori e sistemi di recinzioni o confinamento,
- interventi di manutenzione e pulizia in strutture di accoglienza (microaree),
- interventi di sgombero di insediamenti abusivi,
- interventi di cancellazione per la lotta al vandalismo grafico,
- interventi per allestimento e disallestimento dei seggi elettorali in occasione di elezioni politiche, amministrative, referendum elettorali ecc.,
- interventi che derivano da specifiche esigenze del Concedente aventi ad oggetto modifiche ed integrazioni degli edifici-oggetti-impianti esistenti quali ad esempio, a titolo non esaustivo:
 - ampliamenti degli impianti tecnologici per nuove esigenze degli spazi,
 - realizzazione di nuovi impianti di condizionamento sia estivo sia invernale con relativi sistemi di produzione dei vettori energetici,
 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa suddivisione degli spazi interni,
 - interventi su componenti strutturali,
 - ampliamenti del sistema di videosorveglianza cittadina,
 - ampliamenti degli impianti di pubblica illuminazione e semaforici,
 - installazione di nuovi bagni pubblici,
 - installazione di nuove fontanelle pubbliche.

Tale soluzione dovrà essere elaborata in modo tale da garantire la corretta allocazione e comunque la permanenza del rischio operativo relativo alla Concessione in capo al Concessionario per tutta la durata del contratto e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 174, comma 1 e dell'art. 177 del D.lgs. 36/2023.

A tal fine, il proponente dovrà indicare nella proposta:

- un importo riferito alla quota minima (denominata quota A) che intende destinare a tali attività nell'ipotesi che non vi sia un eventuale contributo del Concedente (denominata quota B in tal caso pari a zero),

- un importo riferito alla quota massima, (denominata quota C), da destinare a tali attività qualora il Concedente metta a disposizione un contributo (denominata quota B).

Queste ulteriori risorse di importo variabile, che potranno essere messe a disposizione dal Concedente, anche sulla base di quanto sviluppato e proposto nel progetto del proponente, sono attualmente stimabili per un importo massimo pari a circa 2 milioni di euro per anno.

Il proponente può eventualmente proporre un algoritmo che associ un importo economico da mettere a disposizione del Concedente, (denominata quota C), in relazione all'importo eventualmente messo a disposizione dal Concedente stesso, (denominata quota B) (ad esempio: x euro fino ad euro 500.000 del Concedente ecc.).

L'importo complessivo da definire ogni anno sulla base delle disponibilità del Concedente, (denominata quota D) risponderà a tale algoritmo:

$$D = A + B + C$$

Le attività sopra indicate, così come l'eventuale indisponibilità totale o parziale del contributo annuale da parte del Comune, non potranno in nessun caso costituire causa di revisione del PEF.

Stante la durata della Concessione, qualora si renda necessario individuare altri lavori e/o servizi non previsti nel Contratto iniziale ma in grado di migliorare la performance dell'operazione e/o la sua sostenibilità per il Concedente, anche tenendo conto delle innovazioni tecnologiche e/o delle misure incentivanti e/o dei finanziamenti che dovessero rendersi disponibili nel corso della sua durata (lavori e/o servizi complementari), il Concedente e il Concessionario, nell'ambito dei lavori della Cabina di Regia (si veda Allegato ZERO per la definizione puntuale), potranno convenirne l'inserimento, previa individuazione delle fonti di finanziamento eventualmente disponibili e/o necessarie nel Contratto, cui saranno apportate le relative variazioni con rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio del piano economico finanziario dell'operazione. Ciò comunque nel rispetto dei limiti posti dall'art. 189 D.Lgs. 36/2023, senza alterazione delle condizioni contrattuali originarie e ferma restando l'allocazione del rischio operativo correlato a tali lavori e servizi in capo al Concessionario.

6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare proposte in risposta al presente Avviso tutti gli operatori economici, in forma singola o associata, di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, nonché i soggetti di cui all'art. 193, comma 1, secondo periodo dello stesso D.lgs. 36/2023. Ai fini della presentazione della proposta, il proponente dovrà essere in possesso dei requisiti di

ordine generale, di cui agli artt. 94 e 95 del Codice, per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici.

I requisiti necessari per l'affidamento della Concessione saranno disciplinati nel dettaglio dal Disciplinare di gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Promotore potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193 co. 4 del D.Lgs. 36/2023.

7. DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE, GIORNATA INFORMATIVA E SOPRALLUOGO

7.1 Documentazione

La documentazione allegata al presente Avviso è costituita da:

- Fac simile - Manifestazione di interesse
- Dichiarazione sostitutiva requisiti generali
- Elenco edifici oggetto di sopralluoghi
- Allegato ZERO - Visione strategica ed aspettative del Comune di Bologna
- Allegato UNO - Perimetro del PPP e Obiettivi Operativi
- Allegato DUE - Consumi Energetici
- Allegato TRE - Linee guida per lo sviluppo del PEF

ed è disponibile al seguente link

[Documentazione allegata al presente Avviso](#)

L'avviso è pubblicato:

- sul sito dell'[Amministrazione Comunale](#)
- all'Albo [Pretorio](#)
- sulla [Piattaforma Intercent-Er](#), negli Avvisi - Consultazioni Preliminari di mercato, del Comune di Bologna
- sulla [Piattaforma SATER](#), nella sezione dedicata alla Consultazione Preliminare di mercato di cui trattasi .

7.2. Giornata informativa

L'Amministrazione Comunale terrà una “*giornata informativa*” in presenza che avrà luogo il giorno venerdì 24 novembre 2023 alle ore 10:00 Piazza Liber Paradisus 10 - Torre A - Sala Riunioni IV Piano - Stanza 419.

La partecipazione alla “*giornata informativa*” è facoltativa; per parteciparvi è tuttavia necessario farne richiesta all'Amministrazione all'indirizzo mail gareallacitta@comune.bologna.it specificando nell'oggetto “Giornata informativa”.

Detta giornata è finalizzata ad illustrare e favorire la migliore comprensione della documentazione; eventuali richieste di chiarimenti in relazione ad aspetti economici, finanziari e giuridici che caratterizzano l'operazione dovranno essere formulate successivamente in forma scritta secondo le modalità indicate nel punto “Chiarimenti”.

7.3. Sopralluogo

Il sopralluogo non è obbligatorio.

Sarà possibile, in via facoltativa, effettuare un sopralluogo assistito in alcune strutture edilizie già preventivamente individuate dall'Amministrazione e riportate nell'Allegato "Elenco edifici oggetto di sopralluoghi" in quanto ritenute significative e rappresentative degli immobili indicati nel perimetro. Le strutture individuate saranno pertanto le medesime per tutti coloro che faranno richiesta di sopralluogo.

Sarà comunicato successivamente al link [Amministrazione Comunale](#) il calendario effettivo dei sopralluoghi unitamente ad altre date per sopralluoghi riferiti agli impianti di pubblica illuminazione, semaforici e di videosorveglianza cittadina.

7.4. Chiarimenti

Richieste di chiarimenti concernenti l'Avviso, l'oggetto e la predisposizione delle Proposte da parte degli Operatori, dovranno essere presentate in forma scritta tramite Piattaforma Sater entro il 23 febbraio 2024. L'amministrazione pubblicherà le risposte sulla Piattaforma entro 3 giorni lavorativi. Non verranno evase richieste di chiarimenti pervenute in modalità diversa da quella indicata.

Richieste di assistenza di tipo informatico concernenti l'utilizzo della Piattaforma SATER devono essere effettuate tramite Call Center che risponde ai numeri 800 810 799 (da rete fissa) e 089 9712796 (da rete mobile e dall'estero).

8. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

La proposta dovrà essere redatta in lingua italiana e obbligatoriamente contenere:

1. Elenco dei documenti e degli elaborati che compongono la Proposta
2. **Presentazione** tipo power point, impress ecc. che riassume i punti fondamentali ed i razionali della proposta
3. **Progetto di fattibilità tecnico-economica - PFTE - redatto in conformità all'art. 41 e Allegato I.7 SEZIONE II - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA - del D.lgs. 36/2023** e dovrà contenere, anche in relazione a quanto previsto al comma 5 del citato art. 41, almeno i seguenti documenti:
 - a) **relazione generale** che dovrà descrivere, tra l'altro, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, strutturali e impiantistiche, nonché le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione progettuale.
 - b) **relazione tecnica** che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica della sussistenza di interferenze dell'intervento con la destinazione d'uso degli edifici o infrastrutture preesistenti, le risultanze dello studio di inserimento urbanistico con relativi elaborati grafici, ove pertinente, la descrizione e la motivazione delle scelte tecniche poste a base del progetto, anche con riferimento alla sicurezza funzionale, all'efficienza energetica e al riuso e riciclo dei materiali, vincoli che insistono sull'area d'intervento e sull'intorno territoriale e ambientale, qualora

risultati pertinenti in relazione alle caratteristiche del progetto, aspetti paesaggistici, aspetti impiantistici, con la definizione della loro costituzione in relazione alla necessità di sicurezza, continuità di servizio, sostenibilità ed efficienza energetica, nel loro funzionamento normale e anomalo e nel loro esercizio, sicurezza antincendio, in relazione ai potenziali rischi e scenari incidentali, misure di sicurezza finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri

- c) **relazione di sostenibilità** che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica degli obiettivi ambientali, del ciclo di vita dell'opera, l'analisi del consumo complessivo di energia con l'indicazione delle fonti per il soddisfacimento del bisogno energetico, l'individuazione delle misure di tutela del lavoro dignitoso, in relazione all'intera filiera societaria dell'appalto (subappalto), l'indicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale di riferimento per le lavorazioni dell'opera
- d) **relazione specialistica sulla modellazione informativa** incluso il capitolato informativo così come previsto dall'articolo 43 del codice, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni
- e) **elaborati grafici** con articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche geometrico-spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare.
- f) **computo estimativo** (il documento dovrà essere consegnato anche in formato aperto)
- g) **cronoprogramma**
- h) **piano di sicurezza e di coordinamento**

4. Progetto di gestione dei servizi e di governo che dovrà contenere:

- a) **relazione generale (unica)** che descriva le caratteristiche dei servizi proposti e le relative modalità di gestione e di governo, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione proposta, le modalità di funzionamento del sistema informativo ed informatico, le modalità di gestione delle richieste ed il relativo tracking, il controllo della commessa in termini di SLA - KPI e penali, la struttura di governo della commessa. In apposito capo della relazione dovrà essere indicata anche la riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico degli edifici-oggetti-impianti conseguenti alle modalità gestionali correlate.

E' richiesto inoltre, lo sviluppo, **per ognuno dei servizi e sistemi gestionali proposti dal proponente**, della seguente **documentazione**:

- b) **relazione tecnica** che descriva il dettaglio del servizio, i risultati attesi anche in termini di riduzione dei consumi energetici (compatibilmente con la natura del servizio), l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative ivi incluse applicazioni di sensoristica
- c) **programma di manutenzione** che descriva, pianifichi e programmi, le attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico.
- d) **prospetto economico** che riporti il dettaglio e gli importi annuali previsti per le attività di manutenzione
- e) **relazione specialistica sulla modellazione informativa** incluso il capitolato informativo così come previsto dall'articolo 43 del codice, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni così come anche riportato nell'Allegato ZERO

5. Indicatori di performance - SLA - KPI target - penali

In coerenza con lo Schema di Convenzione e sulla base delle indicazioni fornite nel quadro esigenziale minimo di cui all'Allegato ZERO, dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente che riporti:

- a) per i singoli servizi proposti dal proponente, gli SLA - KPI target, il sistema delle penali con il relativo sistema di calcolo (algoritmo)
- b) gli importi economici delle penali

6. Sistemi di remunerazione dei servizi - Canoni - Prezzi dei vettori energetici

In coerenza con lo Schema di Convenzione e sulla base delle indicazioni fornite nel quadro esigenziale minimo di cui all'Allegato ZERO, dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente che riporti, in relazione ai contenuti della Proposta presentata:

- a) l'importo economico complessivo di ogni singolo canone per i vari servizi proposti dal proponente specificando l'algoritmo di calcolo
- b) per ogni singolo canone, la specificazione dettagliata degli elementi che lo compongono
- c) le modalità di revisione delle componenti del canone
- d) i prezzi di riferimento dei vettori energetici utilizzati per la determinazione del canone

Il documento dovrà essere consegnato **anche in formato aperto**.

- 7. Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato** contenente l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta ed elaborato secondo gli indirizzi forniti nell'Allegato TRE - Linee indirizzi per la redazione del PEF. Il PEF dovrà essere

asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 TUB o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

Il PEF deve essere presentato **anche in formato aperto** (es. .xls - Openoffice - LibreOffice - Fogli Google ecc.), senza oscurazione delle formule, con macro attive e con i necessari collegamenti ai fogli contenenti i sottostanti dati economici e patrimoniali.

8. **Schema di Convenzione**, redatta obbligatoriamente utilizzando lo Schema approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, e opportunamente adattata ai contenuti giuridici, tecnici, economico finanziari della proposta, affinché sia assicurata la conformità agli elementi caratterizzanti e al regime giuridico del PPP e delle concessioni di cui al Libro IV, Parti I e II, del D.lgs. n. 36/2023 nonché la coerenza tra tutti i documenti della Proposta
9. **La matrice dei rischi** con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi connessi e correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al Concessionario o al Concedente nonché il riferimento agli articoli dello Schema di Convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio predisposti dal Concessionario. Per la redazione della Matrice dei Rischi si invita a seguire quanto indicato da Anac nelle sue Linee Guida n. 9 del 28/3/2018, che tuttavia è esemplificativo e non esaustivo dei rischi propri della proposta.
10. **Documento di analisi di "value for money"** che possa essere di supporto per verificare la convenienza tecnica economica e la fattibilità giuridica del ricorso a forme di partenariato pubblico privato, in alternativa a ricorso alle forme ordinarie di appalto, al fine di procedere alla dichiarazione di pubblica utilità, associato al **Public Sector Comparator (PSC)** contenente un'analisi di convenienza comparata per l'Amministrazione in cui si evidenzi l'effettivo vantaggio per l'Amministrazione nel ricorrere al PPP in luogo della procedura di appalto tradizionale sia in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di rischio trasferibile al soggetto privato

Tutti i suddetti documenti dovranno essere sottoscritti digitalmente dal proponente.

E' facoltà del proponente presentare anche un video (mp4 - avi - mpeg), di durata massima di 15 minuti, dove siano riportati i fondamentali ed i razionali del progetto.

9. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Le proposte devono essere presentate tramite il Sistema Acquisti Telematici Emilia-Romagna SATER (di seguito anche Piattaforma) accessibile all'indirizzo: https://piattaformaintercenter.regione.emilia-romagna.it/portale_ic/

secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della Piattaforma, accessibili dal sito <http://intercenter.regione.emilia-romagna.it/agenzia/utilizzo-del-sistema/guide/>.

Le proposte dovranno pervenire entro e non oltre il giorno **04 marzo 2024 alle ore 13:00**; le proposte pervenute oltre tale termine e/o con modalità diverse non saranno prese in considerazione.

I proponenti caricheranno la Proposta, con i contenuti minimi obbligatori indicati al paragrafo "Contenuti minimi della Proposta", unitamente alla Domanda di partecipazione, nonché alla dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 del DPR 445/00 resa da tutti i soggetti a qualsiasi titolo coinvolti, attestante il possesso dei requisiti per l'ammissione, debitamente firmate digitalmente dal Legale Rappresentante dell'operatore economico o da persona legittimata.

Per rendere le dichiarazioni richieste potranno essere utilizzati il "Fac simile - Manifestazione di interesse" e la dichiarazione sostitutiva, allegati al presente avviso: gli stessi, una volta compilati dovranno essere sottoscritti digitalmente ed allegati sulla piattaforma SATER.

10. ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Decorso il termine per la presentazione delle proposte, il RUP avvia l'istruttoria sui requisiti generali dichiarati, e provvede alla nomina della Commissione, composta da membri interni e/o esterni all'Amministrazione, individuati tra soggetti esperti nella valutazione degli aspetti tecnici, giuridici ed economico-finanziari di proposte di partenariato, quale supporto al RUP.

L'analisi comparativa, tecnico, giuridica e finanziaria sarà effettuata avendo riguardo in particolare ai seguenti elementi:

- **Modalità di raggiungimento dell'Obiettivo Strategico di superamento delle fonti fossili e strategie correlate, riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico**
- **Qualità, completezza del progetto di fattibilità** e delle soluzioni tecnologiche proposte in termini di accuratezza e rispondenza degli elaborati tecnici rispetto alle finalità dell'avviso e coerenza degli interventi proposti con l'analisi dello stato di fatto e della rispondenza dei medesimi rispetto a quanto prescritto nelle linee guida (Allegati ZERO - UNO - DUE - TRE), qualità dei materiali, delle analisi energetiche, modalità e tempi di attuazione degli investimenti sia con capitale privato sia pubblico, impatto dei cantieri rispetto alla destinazione d'uso dei fabbricati e all'attività svolta e gestione delle interferenze e organizzazione del singolo edificio o cluster di edifici. Valutazione delle interferenze con le opere oggetto della trasformazione cittadina enucleate nell'Allegato ZERO.
- **Qualità, completezza del progetto di gestione dei servizi e di governo** e delle soluzioni tecnologiche proposte rispetto alle finalità dell'avviso, a sistemi innovativi di gestione dei servizi, coerenza con l'analisi dello stato di fatto e della rispondenza

rispetto al quadro esigenziale del Concedente (cfr. linee guida Allegati ZERO - UNO - DUE - TRE), grado di disponibilità garantita e modalità di raggiungimento del livello proposto, modalità di esecuzione e tipologie delle manutenzioni proposte, piani e programmi di manutenzione. Completezza e chiarezza dei sistemi di manutenzione proposti.

- **Convenienza economica e sostenibilità finanziaria** della proposta anche in termini di ottimizzazione dei costi e dei benefici, completezza, chiarezza e trasparenza del Piano Economico Finanziario (PEF) presentato;
- **Efficacia della valutazione dei rischi e della trasposizione contrattuale del trasferimento dei rischi nella bozza di convenzione**, modalità di monitoraggio dei rischi e della permanenza dei medesimi entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e delle conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto.
- **Chiarezza, completezza ed accuratezza dello schema di convenzione che ne comprovi la doverosa rispondenza agli elementi caratterizzanti e al regime giuridico del PPP e delle concessioni di cui al Libro IV, Parti I e II, del D.lgs. n. 36/2023**
- **Adeguatezza del sistema degli SLA-KPI e delle penali.**

Al fine di agevolare la comparazione delle proposte, i proponenti dovranno riportare in maniera sintetica alcuni aspetti della proposta in una tabella riportando i documenti (nome documento - capitolo - paragrafo) in cui gli stessi sono descritti.

N	Elemento	In quale documento	Capitolo - paragrafo
1	Modalità di raggiungimento dell'Obiettivo Strategico di superamento delle fonti fossili e strategie correlate, riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico		
2	Progetto di fattibilità Soluzioni tecnologiche proposte in termini di accuratezza e rispondenza degli elaborati tecnici rispetto alle finalità dell'avviso e coerenza degli interventi proposti con l'analisi dello stato di fatto e della rispondenza dei medesimi rispetto a quanto prescritto nelle linee guida (Allegati ZERO - UNO - DUE), qualità dei materiali, delle analisi energetiche, modalità e tempi di attuazione degli investimenti sia con capitale privato sia pubblico, impatto dei cantieri rispetto alla destinazione d'uso dei fabbricati e all'attività svolta e gestione		

N	Elemento	In quale documento	Capitolo - paragrafo
	<p>delle interferenze e organizzazione del singolo edificio o cluster di edifici. Valutazione delle interferenze con le opere oggetto della trasformazione cittadina enucleate nell'Allegato ZERO.</p>		
3	<p>Progetto di gestione dei servizi e di governo Grado di disponibilità garantita e modalità di raggiungimento del livello proposto, modalità di esecuzione e tipologie delle manutenzioni proposte, piani e programmi di manutenzione. Sistemi innovativi di gestione dei servizi. Intervalli di tolleranza sui singoli perimetri.</p>		
4	<p>Piano Economico Finanziario Convenienza economica e sostenibilità finanziaria della proposta anche in termini di ottimizzazione dei costi e dei benefici ed anche in relazione a quanto previsto al punto 5.1 del presente avviso. Completezza, chiarezza e trasparenza del Piano Economico Finanziario presentato e della rispondenza dei medesimi rispetto a quanto prescritto nelle linee guida (Allegato TRE)</p>		
5	<p>Matrice di valutazione dei rischi, allocazione, sistemi di mitigazione. Trasposizione contrattuale del trasferimento dei rischi nella bozza di convenzione, modalità di monitoraggio dei rischi e della permanenza dei medesimi entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e delle conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto.</p>		
6	<p>Schema di convenzione in relazione al sistema delle penali, al riequilibrio economico finanziario, risoluzioni contrattuali, forza maggiore, monitoraggio.</p>		

Conclusa l'analisi comparativa, la Commissione trasmette una motivata relazione finale al RUP per il seguito di competenza in relazione alla valutazione della proposta che risponde maggiormente agli obiettivi indicati.

Qualora invece nessuna delle proposte pervenute risulti tale da poter soddisfare gli obiettivi indicati, il RUP conclude il procedimento con determinazione dirigenziale.

11. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE

In ragione della complessità ed entità dell'operazione economica che si vuole intraprendere, il Comune di Bologna intende richiedere il parere preliminare - non vincolante - sulla convenienza e fattibilità della proposta, al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della Politica Economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui all'art. 175, commi 3 e 4, del Codice, che si esprimerà entro 45 giorni dalla richiesta. Tale richiesta sospende il termine di 90 giorni per la valutazione delle proposte.

Il RUP, ai sensi dell'art. 193 del Codice, potrà richiedere sulla proposta risultata maggiormente rispondente agli obiettivi indicati, le modifiche, integrazioni e specificazioni necessarie per consentirne la dichiarazione di pubblico interesse, eventualmente anche a valle del ricevimento del succitato parere del DIPE. Tale richiesta sospende il termine di 90 giorni per la valutazione delle proposte.

Ai sensi dell'art. 193 co. 2, in caso di valutazione positiva circa la convenienza e fattibilità il procedimento si conclude con Delibera di Giunta che dichiarerà la proposta di pubblico interesse, nominerà il Promotore e approverà il progetto di fattibilità. La delibera sarà pubblicata in Trasparenza e comunicata a tutti coloro che avranno presentato le proposte.

Qualora invece il Proponente non apporti le modifiche necessarie per la dichiarazione di fattibilità, il dirigente ne darà atto con propria determina concludendo il procedimento con esito negativo.

Previo adeguamento degli strumenti di programmazione, potrà essere indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 195 co. 5 del Codice, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità del Promotore, con diritto di prelazione; solo in caso di gara si applicherà il meccanismo di rimborso delle spese sostenute per predisporre la proposta, secondo quanto specificato dall'art. 193 co 8.

12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE 2016/679, i dati forniti verranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento.

13. DISPOSIZIONI FINALI

Il RUP è l'Ing. Simone Stella, Dirigente del Settore Gestione Bene Pubblico U.I. Gestione immobili e impianti a rete.

La scadenza del termine per la presentazione delle proposte è fissata per il giorno lunedì 04 marzo 2024 alle ore 13:00.

Il procedimento si chiude con provvedimento espresso dell'Amministrazione, entro 90 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, fatta salva la sospensione per la durata massima di 45 giorni per l'espressione del parere del Dipe, e fatta altresì salva la sospensione per la richiesta da parte del RUP di modifiche, integrazioni e specificazioni alla proposta, al fine di consentirne la dichiarazione di pubblico interesse.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, è fatto rinvio al D.Lgs. 36/2023 per quanto compatibile.

Il Rup

ing. Simone Stella

F.to digitalmente